

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Expediente 2004-0006-TRA-BI-14-05-323-05

Ocurso

Eugenio Segura Solano, notario

Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles

VOTO 045-2006

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, Goicoechea, a las diez horas del dos de marzo de dos mil seis.

Conoce este Tribunal el presente expediente en virtud del recurso de apelación presentado dentro de diligencias ocursoales por el señor Eugenio Segura Solano, casado, abogado y notario, vecino de San José, quien actúa en su carácter de notario autorizante del documento presentado al Diario del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, tomo 516, asiento 10372, contra la resolución dictada por la Dirección de dicho Registro a las ocho horas del día dieciocho de octubre de dos mil cinco.

RESULTANDO

- I. En fecha treinta de setiembre de dos mil tres, el Lic. Eugenio Segura Solano, en su condición de notario autorizante de la escritura número treinta y ocho del tomo doce de su protocolo, cuyo testimonio fue presentado al Diario del Registro Público bajo la presentación al tomo 516 asiento 10372, presenta ocurso contra la calificación dada por la Registradora, el Coordinador y la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, ya que a dicho documento le fue cancelada parcialmente su presentación en cuanto a los créditos 397-9066-008, 397-9066-001, 399-16498-006, 402-0098-008, 402-0098-009 y 402-0098-010. Alega que la registradora entra en contradicciones, pues primero indica que ella no puede

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

declarar la prescripción, y luego declara prescritas las cédulas; que la finalidad del Registro es inscribir los documentos cuya redacción no puede ser objetada, que lo que se intenta hacer es demostrarle al registro que existe una realidad extra-registral por la que se había interrumpido la prescripción, que la prescripción se puede interrumpir por cualquier medio y entre las partes no corren los plazos, que el Registro no puede calificar los actos interruptores de la prescripción, que a pesar de que la tendencia es ver al Registro como una isla, que lo que se debe hacer es incorporar la realidad extra-registral a la información registral, esto utilizando la hermenéutica, solicitando se inscriba la escritura de marras.

- II.** A las diez horas y seis minutos del diecisiete de diciembre de dos mil cuatro, la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles dicta resolución final en el presente asunto, en la que resuelve: *"En virtud de lo expuesto, de conformidad con la normativa señalada, **SE RESUELVE: I. Rechazar en todos sus extremos las diligencias cursales presentadas por el Licenciado EUGENIO SEGURA SOLANO y CONFIRMAR la cancelación parcial del documento presentado al Diario de este Registro bajo el tomo QUINIENOS DIECISÉIS (516) asiento DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS (10372) practicada por la Registradora y que originó las presentes diligencias. II. Una vez firme esta resolución, se ordena el desglose de este expediente a efecto de que se remita dicho documento al Departamento de Cédulas Hipotecarias, para que se proceda con el trámite correspondiente."*** (mayúsculas y negritas del original).
- III.** En fecha cuatro de enero de dos mil cinco, el Lic. Segura Solano apela la resolución final acotada, escrito que complementa con los presentados a este Tribunal en fechas once y trece de enero de dos mil cinco, y funda sus agravios en la certificación notarial que adjunta de las sentencias, la primera, de las siete horas del seis de agosto de dos mil cuatro, dictada por el Juzgado Agrario del I Circuito Judicial de la Zona Atlántica, y la segunda, de las diez horas diez minutos del seis de octubre de dos mil cuatro, dictada por el Tribunal Agrario del II Circuito Judicial de San José. En ambos se ordena reponer las cédulas hipotecarias a su estado

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

original y que con vista en la resolución que se dictó en ese sentido, se debe ordenar la revocación o anulación de la resolución final. Asimismo indica el recurrente, que el Registro no puede declarar una prescripción; que no toma en cuenta la realidad extra-registral que le es presentada; que la Registradora se contradice al indicar que no puede declarar una prescripción y luego declarar prescrita la cédula hipotecaria; que al cancelar el asiento de presentación se da un acto de “tiranía registral”.

- IV. En fecha diez de enero de dos mil cinco, Roy González Rojas en representación del Banco Central de Costa Rica y Hazel Cepeda Hodgson en representación del Banco Popular interponen recurso de apelación contra la resolución final citada, escrito complementado con el presentado a este Tribunal en fecha quince de abril de dos mil cinco, alegando que el Registro interpreta en forma equivocada los alcances de los artículos 430 inciso 4, 455, 471 y 868 del Código Civil, pues el registrador no está facultado para declarar prescrita una obligación; que debe imperar lo resuelto por el Juzgado Agrario de Limón y el Tribunal Agrario del II Circuito Judicial de San José, que lo resuelto por el Registro no tiene la fuerza de verdad legal que tiene una sentencia, y que el documento presentado al tomo 516 asiento 10372 del Diario solamente busca dar publicidad a terceros.
- V. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde, y no se han observado causales, defectos u omisiones que provocaran la indefensión de los interesados, o la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Alvarado Valverde; y

CONSIDERANDO

PRIMERO: HECHOS PROBADOS: Este Tribunal hace suyo el elenco de hechos probados dados en el considerando primero de la resolución venida en alzada.

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Asimismo se agrega un hecho probado bajo el número **V** que debe leerse: Por escritura presentada al Diario del Registro Público al tomo 545 asiento 5987, se inscribió orden judicial dictada en diligencias de medida cautelar, para que se vuelva a su estado original la inscripción del gravamen de cédula hipotecaria que estaba inscrita bajo las citas 399-16498-01-0006-001 y que pesa sobre el inmueble del Partido de Limón matrícula 062685-000 propiedad de Bananera Zavala S.A. (folios 788 a 808).

SEGUNDO: HECHOS NO PROBADOS: No se probó la presentación de un documento de interrupción de la prescripción atinente a las cédulas hipotecarias inscritas bajo los números 397-9066-008, 397-9066-001, 399-16498-006, 402-0098-008, 402-0098-009 y 402-0098-010, dentro del plazo decenal luego de su vencimiento.

TERCERO: SOBRE EL FONDO: Estudiada la problemática que se plantea en el presente curso, la discusión presentada tiene que ver con los institutos jurídicos de la prescripción y la caducidad. En efecto, a lo largo de los alegatos y las resoluciones que constan en los ya siete tomos del expediente bajo estudio, tenemos que el conflicto se centra en la aplicación y fuerza legal que ambos institutos jurídicos tienen para este caso concreto. Indistintamente, se ha hablado de la prescripción del derecho que proviene de las cédulas hipotecarias, así como de la caducidad del asiento registral atinente a dichas cédulas, y es que ambos institutos jurídicos, tienen en común la búsqueda de la seguridad jurídica, pero de diferente forma y en distintos ámbitos, la prescripción, actúa dentro del círculo de las partes, la caducidad, en el área registral y dirigido a los terceros de dicha relación contractual. Iniciamos citando la sentencia N° 3 dictada a las catorce horas quince minutos del diez de enero de mil novecientos noventa y siete por la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, que aborda el punto en discusión y lo aclara de manera contundente, en el siguiente sentido:

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

“V.- Es claro que una cosa es lo que sucede dentro del proceso y otra distinta lo que ocurre a un tercero frente a la información que obra en el Registro Público. Ciertamente, si han transcurrido más de diez años desde el vencimiento del plazo para el pago señalado en el documento inscrito, sin que en el Registro conste que se haya realizado alguna acción cobratoria o reconocimiento del crédito u otra circunstancia implicativa de interrupción de la prescripción, la consecuencia, en beneficio de ese tercero, es la total ineficacia o si se quiere decadencia del asiento registral. Tal se desprende del texto del artículo 430 inciso 4), del Código Civil, al disponer que vencido el plazo decenal "la cédula no surtirá efectos después de esta fecha en perjuicio de terceros". Es importante destacar que la norma no se ocupa de las partes, como tampoco de los actos interruptores que no obren en el Registro. Por eso a quien corresponde actuarla no es al Juez sino al Registrador, sin perjuicio de que su decisión pueda ser disputada judicialmente, pero esto es un tema diferente.- Es obvio que la inscripción de nuevos documentos dentro de los supuestos de la norma, conlleva, en el caso de cédulas hipotecarias, la extinción tanto de la garantía como del derecho, pero solo en provecho de terceros, lo que significa una caducidad relativa. // VI.- En suma, estamos frente a institutos diferentes: uno de índole registral, que dice de la ineficacia o caducidad de los asientos en beneficio de terceros adquirentes al amparo del Registro, y otro de naturaleza procesal, que está referido a la inactividad del titular del derecho de crédito. Responden a intereses diferentes. Por eso, puede ocurrir, como aquí sucede, que el titular del derecho haya gestionado oportunamente su crédito y que esto, sin embargo, no sea suficiente para terceros de buena fe adquirentes al amparo del Registro, para quienes no existe lo que allí no obre. En el proceso, donde se insta la prescripción, el actor fue diligente y oportuno, de modo que mal podría el juzgador declarar la decadencia de su derecho por una inercia que nunca se produjo. La aparente antinomia resulta precisamente de no atender a esa diferencia. La norma que según el recurrente violó el Tribunal, está concebida para proteger adquirentes de bienes o derechos al amparo del Registro, pero no para apoyar la declaración de prescripción o caducidad rogada por el incidentista. Es una norma, según quedó dicho, que corresponde aplicarla no al Juez sino al Registrador, porque con ella lo que

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

se protege es la publicidad registral. Dentro de esta inteligencia, no podía el juzgador irrespetarla, porque tampoco podía actuarla, de donde se colige, sin mayores consideraciones, la improcedencia de la censura. Valga, a mayor abundamiento, reiterar que el Registrador es quien está facultado, en beneficio de terceros adquirentes al amparo del Registro, para hacer caso omiso del gravamen, e inscribir los nuevos documentos, por lo que la decisión que aquí se examina no enerva esa facultad." (el subrayado es nuestro).

Es clara la jurisprudencia citada en diferenciar ambos institutos jurídicos, el de la prescripción, que habrá de actuarse en sede judicial dentro del proceso atinente a las cédulas hipotecarias, contrastante con la caducidad del asiento registral, el cual es actuado en la sede registral y por el propio registrador, siendo independientes uno del otro. Ciertamente, tal y como lo han alegado ambos apelantes, la prescripción jamás podrá ser declarada por la sede registral, pues es un asunto a dilucidar dentro del proceso principal, pero, la caducidad del asiento registral de acuerdo al artículo 430 inciso 4 del Código Civil es un acto que debe ser actuado en el Registro y por el registrador. El anterior razonamiento es seguido, tanto por la Registradora como por el Coordinador y la Subdirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, durante el trámite de calificación formal del documento de marras, así como por la Dirección de dicho Registro en la resolución final del presente recurso. Estas instancias, entienden claramente que la prescripción debe ser actuada en sede judicial, mientras que la caducidad relativa del artículo 430 inciso 4 del Código Civil debe ser actuada en sede registral.

Aclarada la diferencia entre ambos institutos jurídicos, y a tenor del artículo 430 de previa cita, al haber transcurrido más de 10 años de la fecha en que, según lo indica la publicidad registral, venció el plazo para el pago de las cédulas hipotecarias, y al no constar en esa publicidad registral gestión tendiente a la interrupción de la prescripción, acto que debe provenir del ámbito judicial y ser inscrito en el Registro,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

debe el Registrador al inscribir actos de terceros atinentes a las finca que conforma la garantía de la cédula hipotecaria, hacer caso omiso de dicho asiento y proceder a su cancelación. Lo anterior conlleva a proteger el principio de seguridad jurídica, ya que al aplicarse la caducidad del asiento de inscripción de las cédulas hipotecarias, por el transcurso del plazo decenal, sin que el Registro tenga noticia de cobro alguno, se debe hacer caso omiso de dicho gravamen a favor de terceros, o sea se debe aplicar la llamada “caducidad relativa” que señala la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia en la jurisprudencia citada anteriormente, actuación puramente registral y que no tiene nada que ver con lo que, sobre la prescripción del derecho se discuta en la sede judicial.

CUARTO: Pero, más allá del caso omiso que debe hacer el registrador de dichos asientos, acción de tipo negativa o de no hacer, el Código Civil en su artículo 471 párrafo segundo, da un mandato al registrador de acción positiva o de hacer, el cual consiste en que, ante la presentación de nuevos documentos atinentes a la finca garante de la cédula hipotecaria, y constatadas las circunstancias indicadas en los artículos 430 inciso 4 y 471 párrafo segundo, debe el registrador cancelar dichos gravámenes. Este es uno de los pocos supuestos en que la legislación permite a la administración registral cancelar en su propia sede. Dicha posibilidad está inscrita dentro de la reciente tendencia legislativa en crear plazos de caducidad para los asientos registrales, principalmente para los asientos de presentación, pero que aquí vemos aplicado a asientos de constitución de gravámenes sobre los cuales haya transcurrido el plazo decenal sin que se indique en el Registro gestión de interrupción de la prescripción a nivel judicial, siendo que el supuesto es de fácil u objetiva comprobación para el registrador, encargado de actuarlo: el paso de diez años sin que conste gestión cobratoria. Tenemos que para el caso en estudio, habiendo transcurrido el plazo de caducidad decenal según la publicidad registral y sin que conste gestión de interrupción de la prescripción, no solamente habrá de hacer caso omiso el registrador de los gravámenes inscritos en la Sección de Cédulas

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

Hipotecarias del Registro bajo los números 397-9066-008, 397-9066-001, 399-16498-006, 402-0098-008, 402-0098-009 y 402-0098-010, sino que además, deberá de cancelar dichos asientos de gravamen.

QUINTO: Al tomo 545 asiento 5987 del Diario del Registro Público (f. 788 a 808) se presentó ejecutoria de las sentencias, la primera de las siete horas del seis de agosto de dos mil cuatro dictada por el Juzgado Agrario del I Circuito Judicial de la Zona Atlántica, y la segunda de las diez horas diez minutos del seis de octubre de dos mil cuatro dictada por el Tribunal Agrario del II Circuito Judicial de San José, que resuelven la solicitud de medidas cautelares dentro del expediente del juicio ejecutivo hipotecario 03-160010-417-AG (161-3-003) que se tramita en el Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de Limón, por las que se ordena al Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles “...*volver las cosas a su estado original inscribiendo las cédulas hipotecarias que estaban inscritas bajo las citas 399-16498-01-0006-001, sobre el inmueble con matrícula 062685-000 del Partido de Limón, propiedad de la sociedad accionada.*”, sea Bananera Zavala S.A., y, en base a ellos, el recurrente argumenta su pretensión de que se aplique lo allí resuelto a los restantes asientos de registro de las cédulas hipotecarias. Considera este Tribunal que no lleva razón el apelante, pues, lo resuelto en dichas sentencias aplica para el caso concreto, que fue el discutido en el juicio particular de cobro a Bananera Zavala S.A., no pudiendo extender los efectos de esa resolución a los demás, pues lo que se resolvió fue una medida cautelar solicitada por el Banco Popular, la cual tiene la característica de ser una medida precautoria y no definitiva y sobre una situación concreta, así, la aplicación de dicho criterio se hará en el Registro por orden judicial directa y no por analogía a los demás casos.

SEXTO: Tal y como lo han afirmado los apelantes a lo largo de sus escritos, el Registro no debe por imperio legal declarar la prescripción del derecho sobre las cédulas hipotecarias, situación que corresponde a la sede judicial, pero, asimismo,

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

cualquier situación atinente a la prescripción de dichas cédulas, sea su declaratoria o su interrupción o suspensión, para poder ser inscrita en el Registro, deberá provenir de la sede judicial, o de gestión cobratoria o reconocimiento (artículos 430 y 471 del Código Civil). La escritura que se pretende inscribir por medio del presente curso, no proviene de la sede judicial ni es de los otros tipos mencionados, sino que es rogación de un particular para que el Registro tenga por interrumpida la prescripción sobre las cédulas hipotecarias de marras. Ya ha quedado claro que todo lo atinente a la prescripción debe ser actuado por la sede judicial o ser gestión cobratoria o reconocimiento, y de alguno de estos medios deberá provenir la rogación de inscribir la interrupción pretendida, pues solamente el Juez o las partes por los medios especificados podrán apreciar si se han o no cumplido todos los requisitos de ley para acceder a dicha petición, pero, no puede ser por cualquier acto unilateral, en especial del acreedor, que dicha prescripción quede interrumpida, por lo que actúa bien el Registro en, no solamente señalar un defecto, sino en cancelar parcialmente el asiento de presentación al Diario de la escritura cursada, ya que de su contenido claramente se puede apreciar que no es susceptible de inscripción.

SÉTIMO: Indica el notario Eugenio Segura Solano que el Registro no es una isla y que debe de incorporar la realidad extra-registral que se le presenta por medio de la escritura que se pretende inscribir. Al respecto olvida el apelante que en el Registro se inscriben los títulos válidos y perfectos y que sean acordes a la ley y a la información constante en los asientos registrales, no es cualquier situación la que puede ser objeto de inscripción, sino aquella que es atinente y acorde a los principios de prioridad y tracto sucesivo; además, la inscripción no convalida actos jurídicos que sean nulos, y ésta no puede ser declarada en la sede administrativa-registral sino en la sede judicial, quedando los asientos de registro sujetos a lo resultante de dicha declaración. Esto no quiere decir que el Registro se aísle de la realidad, lo que quiere decir, es que el Registro crea esa realidad, que es la registral, la cual va dirigida a los terceros, en aras de regular las situaciones derivadas de la seguridad jurídica en el

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

tráfico de bienes, no a las partes del negocio del que se trate, los que no pueden nunca considerarse terceros de su propia relación. Así, por ejemplo, se habla de la adquisición al amparo de la publicidad registral, pero dicha adquisición puede verse afectada por aspectos que son de carácter extra-registral, situaciones que deben ventilarse en la vía correspondiente y deberá el Registro acatar lo que resulte de la discusión judicial del asunto o de la aquiescencia de las partes.

Manifestó asimismo el apelante Segura Solano, que con la resolución emitida por el Registro se encontró inmerso en una “tiranía registral” (folios 779 y 785). Lo que señala el apelante con dicho epíteto es nada más y nada menos que la correcta aplicación del principio de legalidad que debe regir toda actuación en la función pública, por lo que se le insta a dejar de usar ese tipo de calificativos para la actuación de los funcionarios del Registro, de acuerdo a lo mandado en los artículos 53 y 58 del Código de Deberes Morales, Jurídicos y Éticos del Profesional en Derecho, aprobado en sesión ordinaria N° 50-2004 de la Junta Directiva del Colegio de Abogados de Costa Rica.

OCTAVO: Por todo lo anteriormente considerado, el Tribunal se ve compelido a rechazar los recursos de apelación presentados por el Lic. Eugenio Segura Solano como notario autorizante, y por Roy González Rojas Rica y Hazel Cepeda Hodgson en representación respectivamente, del Banco Central de Costa y del Banco Popular, confirmándose en este acto la resolución aquí recurrida.

NOVENO: El dictado de la resolución final por parte del Registro y que ahora se confirma, se da gracias a lo ordenado por la nulidad que se decretó en voto 098-2005 de este Tribunal, visible a folio 916 del expediente. Ahora, y puesto que se resuelve confirmando dicha resolución, con esto no se quiere decir que se avala lo resuelto por el Tribunal en el voto 098-2005. En dicho voto, que fue dictado por una integración de jueces distinta a la actual, se llegó a la conclusión de que, para que se pueda

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

conocer válidamente del trámite de recurso el documento debe constar anotado y no podía darse el dictado de la resolución final si el documento aparecía en la publicidad registral como “cancelada la presentación”. Si ahora se confirma la resolución del Registro, es porque por el fondo resuelve de forma correcta el punto analizado, pero no se confirma porque haya o no cumplido o dejado de cumplir con el voto 098-2005, puesto que la mayoría de la nueva integración del Tribunal considera que la resolución anulada por éste voto en realidad estuvo bien dictada ya que, para estar legitimado para interponer el recurso y que así se pueda abrir la competencia del Registro para conocerla, basta el asiento cancelado de presentación y que consta en el historial registral del bien de que se trate, por lo que no es necesario “revivir” la anotación cancelada para que el interesado esté legitimado y pueda el Registro conocer el asunto, máxime en el caso concreto bajo estudio en el que la cancelación de los asientos de presentación fue parcial, quedando en la publicidad registral siempre una anotación referida al tema.

DÉCIMO: AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA: De conformidad con los artículos 1 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en lo considerado y citas legales expuestas, se rechazan los recursos de apelación presentados por el Lic. Eugenio Segura Solano como notario autorizante, y por Roy González Rojas y Hazel Cepeda Hodgson en representación respectivamente del Banco Central de Costa Rica y del Banco Popular, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles a las ocho horas del día dieciocho de octubre de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo. La Licda. Xinia Montano Álvarez salva el voto. La Licda. Guadalupe Ortiz Mora pone nota.- NOTÍFIQUESE.-

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

Lic. Edwin Martínez Rodríguez

M.Sc. Carlos Manuel Rodríguez Jiménez

M.Sc. Jorge Enrique Alvarado Valverde

Licda. Xinia Montano Álvarez

NOTA DE LA LICDA. ORTIZ MORA:

La Licda. Ortiz Mora pone nota en el siguiente sentido: Estoy de acuerdo con el voto de mayoría de este Tribunal, porque si bien en resolución emitida mediante voto N° 098-2005 de las nueve horas treinta minutos del veinte de mayo de dos mil cinco, interpreté en forma diferente la situación de la anotación provisional bajo el tomo 516, asiento 10372, partiendo en esa oportunidad de que la misma se debía anotar nuevamente en cuanto a los créditos a los cuales se le canceló el asiento de presentación, trámite que si bien es correcto, resulta extremadamente formalista, pues aún se publicitaban los mismas citas, para el crédito al cual no se le había cancelado su asiento de presentación, la que resultaba suficiente para que los

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

apelantes pudieran acceder al trámite de ocurso. Partiendo de lo anterior, es necesario aclarar a los recurrentes, que una cosa es la anotación del documento para acceder a la vía ocurzal y otra muy diferente la que indica el recurrente (ver folio 1007) de que el Registro les niega el asiento de presentación de interrupción de los créditos bajo el tomo 516, asiento 10372; todo lo contrario, el Registro insiste en que sí hubo documento presentado, porque el mismo fue cancelado parcialmente, y por esa razón desde un inicio tramitó el ocurso. Esa confusión de los recurrentes y que expresan entre otros como agravios, es lo que los lleva a recurrir en esta oportunidad la resolución del **a quo**, mediante la cual se les rechaza la interrupción de los créditos de tomo 397, asiento 9066, secuencia 001; tomo 397, asiento 9066 secuencia 008; tomo 399, asiento 16498 secuencia 006; tomo 402, asiento 0098 secuencia 008; tomo 402, asiento 0098 secuencia 009; tomo 402, asiento 0098 secuencia 010, bajo un análisis de fondo, del cual estoy de acuerdo, pues los apelantes pretenden con esa presentación se les interrumpa la prescripción sobre los créditos, lo cual resulta imposible de conformidad con lo manifestado en este voto.

Licda. Guadalupe Ortiz Mora

VOTO SALVADO DE LA LICDA. MONTANO ÁLVAREZ

La suscrita se aparta del voto de mayoría, por las razones que de seguido se exponen: Tal como se pronunció este Tribunal en el Voto N° 098-2005, de las nueve horas, treinta minutos del veinte de mayo de dos mil cinco, posición que ahora mantengo y reitero, en el presente caso, se constata que el documento a que se contrae este asunto, fue presentado al Diario del Registro **a quo** el día 10 de marzo del 2003, bajo el Asiento diez mil trescientos setenta y dos (10372) Tomo quinientos dieciséis (516), siendo que el Registrador a quien se le asignó calificar ese documento, procedió a

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

cancelar parcialmente dicho asiento de presentación en cuanto a los créditos Tomo 397, Asiento 9066 secuencia 001; Tomo 397, Asiento 9066 secuencia 008; Tomo 399, Asiento 16498 secuencia 006; Tomo 402, Asiento 0098 secuencia 008; Tomo 402, Asiento 0098 secuencia 009 y Tomo 402, Asiento 0098 secuencia 010, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 430 inciso 4 del Código Civil y 7 y 126 del Código Notarial.- Por lo anterior, el asiento de presentación del referido documento no quedó convertido en anotación provisional; es decir, que no existe a los fines registrales, y, por ende, el disconforme no podía activar el procedimiento de calificación previsto en los artículos 37 a 40 del Reglamento del Registro Público, por parte de la Jefatura de Registradores y la Subdirección o Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, requisito ineludible, a su vez, para acceder a la vía de recurso, así como a la de este Tribunal. En el presente asunto, tal y como lo solicitó el ocursoante en su escrito inicial, dicha anotación provisional debía practicarse sobre los inmuebles resultantes de las diligencias ocursoarles por él incoadas, por ser el profesional autorizante de la escritura pública número treinta y ocho, otorgada a las dieciséis horas del veintiocho de febrero de dos mil tres y al no proceder el Registro de esa forma, sea con la anotación provisional, por la razón antes expuesta, es decir, por cuanto se canceló el asiento de presentación de dicho documento, ello hace que también se incumpla formalmente con el procedimiento estipulado por el referido párrafo segundo, del inciso 5) del numeral 468 del Código Civil y, consecuentemente, que se transgreda el principio de igualdad consagrado en el artículo 33 de la Constitución Política, que según la reiterada jurisprudencia constitucional consiste en que: *“ todos los hombres deban ser tratados igualmente por el Estado en cuanto a lo que es esencialmente igual en todos ellos, esto es, en los llamados derechos fundamentales que están contemplados en nuestra Constitución, que son el corolario de la dignidad humana...”* (Voto No. 4829-98), toda vez que el testimonio de escritura número treinta y ocho, otorgada ante el Notario Eugenio Segura Solano, no posee la condición de ser una anotación provisional, por haber sido cancelado el asiento de presentación, situación que deja en total desigualdad tanto al disconforme como a las

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO

personas físicas o jurídicas que puedan ser partes e interesados en el presente asunto, en cuanto a otros interesados que eventualmente podrían acudir a la vía del recurso para manifestar su disconformidad ante la calificación de un documento sometido a registro, al cual se le mantiene su asiento de presentación. Esta situación no opera para el caso de cualquier otro documento que se haya sometido al trámite de diligencias ocursoales y que no se le haya cancelado el asiento de presentación, por contener uno o varios defectos que impiden su inscripción, lo cual provoca un trato desigualdad en el procedimiento ocursoal. Igualmente, considera la suscrita que se ha violentado el principio constitucional del debido proceso, sobre el que en forma reiterada este Despacho se ha referido, toda vez que es un deber de la Administración observarlo en los asuntos que se sometan a su conocimiento y resolución, máxime cuando se trata de diligencias o recursos en los que se debe cumplir con un procedimiento que se encuentra previamente establecido, tal y como lo obliga el artículo 41 de la Constitución Política y la reiterada jurisprudencia de la Sala Constitucional. Conforme lo anterior, lo que procede es ordenar la nulidad de todo lo resuelto y actuado por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a partir de la resolución emitida a las ocho horas del dieciocho de octubre de dos mil cinco, para que proceda el Registro **a quo** a asignarle el correspondiente asiento de presentación al testimonio de escritura pública número treinta y ocho, otorgada ante el Notario Eugenio Segura Solano, a las dieciséis horas del veintiocho de febrero de dos mil tres, ello con el fin de que se pueda proceder conforme lo estipula el artículo 28 del Reglamento del Registro Público y garantizarle así el debido proceso a los interesados.

Licda. Xinia Montano Álvarez